STADT HALLE (SAALE) BEBAUUNGSPLAN NR. 8.3

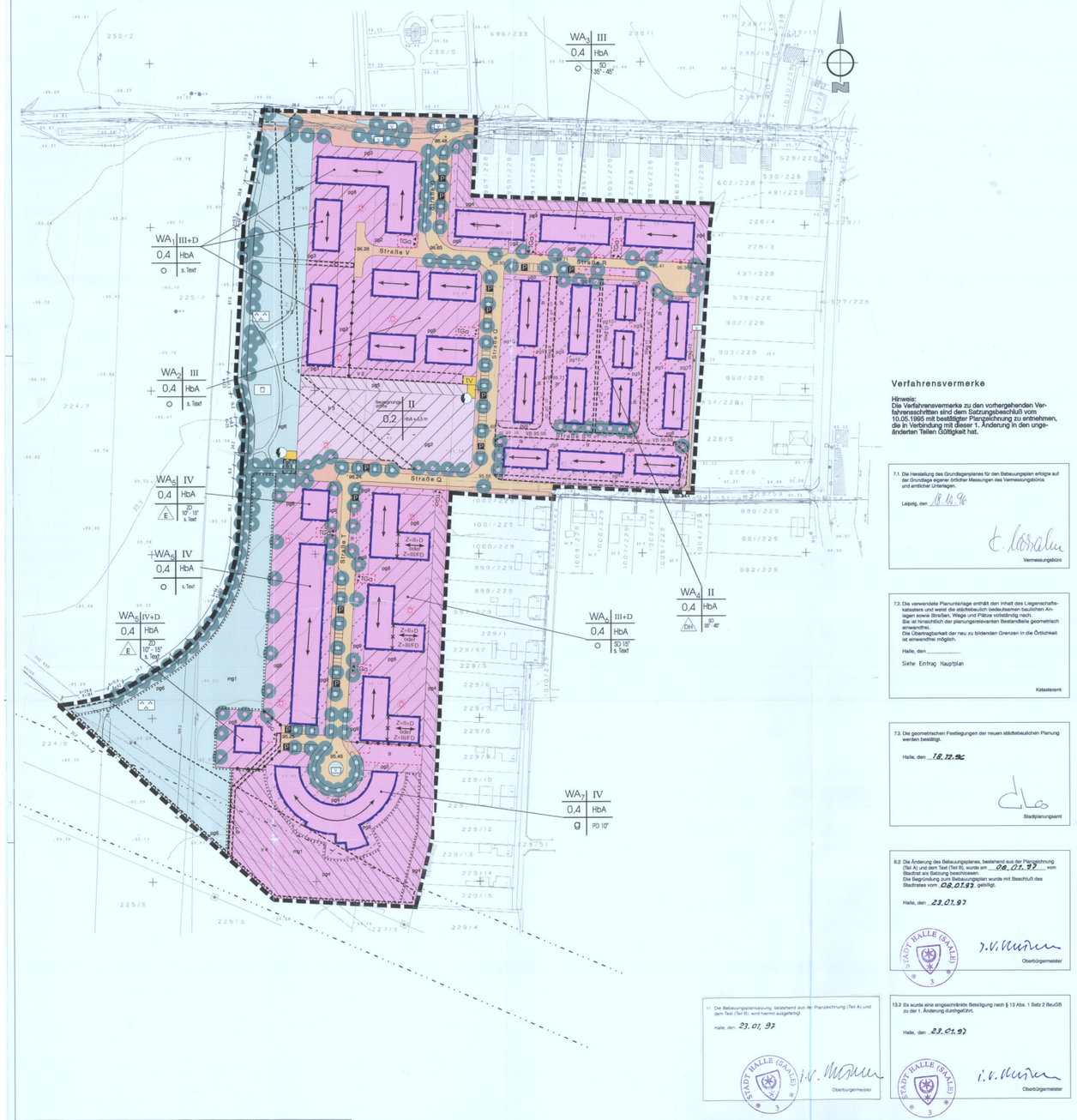
Dieser Lageplan zum B-Plan Nr. 8.3 hat in der 37. öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Planungs- u. Umweltangelegenheiten am 10.12.1996 öffentlich ausgehängen.

Leipzig Abt.Ltr.Verf./Verw.

Dieser Lageplan zum B-Plan Nr.8.3 hat in der 20. Stadtratssitzung (Teil II) am 08.01.1997 öffentlich ausgehangen.

Leipzig Abt.Ltr.Verf./Verw.

Teil A (Planzeichnung)



Randzeichnung (unmaßstäblich)

Maximale Wandhöhen (WH) für die angegebene Zahl (Z) der Vollgeschosse ohne Staffelgeschosse

Gebäude mit Satteldach einschl. 0.5 m Kniestock — Gebäude mit Staffelgeschoss

Verfahrensvermerke

Hinweis:
Die Verfahrensvermerke zu den vorhergehenden Verfahrensschritten sind dem Satzungsbeschluß vom 10.05.1995 mit beabsichtigter Plangleichung zu entnehmen, die in Verbindung mit dieser 1. Änderung in den ungeänderten Teilen Gültigkeit hat.

7.1. Die Herstellung des Grundlagenplanes für den Bebauungsplan erfolgte auf der Grundlage eigener örtlicher Messungen des Vermessungsbüros und amtlicher Unterlagen.

Leipzig, den 18.12.96

Vermessungsbüro

7.2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig und lagerichtig dar. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Halle, den .

Siehe Eintrag Hauptplan

Katasteramt

7.3. Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den 18.12.96

Stadtplanungsamt

8.2 Die Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde vom 08.07.97 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 08.07.97 gebilligt.

Halle, den 23.01.97

STADT HALLE (SAALE) 3

i.V. Müller

Oberbürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Halle, den 23.01.97

STADT HALLE (SAALE) 3

i.V. Müller

Oberbürgermeister

12.1 Die verordnete Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.01.1997 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 2/97 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung innerhalb der Ausschlußfrist (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.01.1997 in Kraft getreten.

20. MRZ. 1997

Halle, den

STADT HALLE (SAALE) 3

Oberbürgermeister

13.2 Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB zu der 1. Änderung durchgeführt.

Halle, den 23.01.97

STADT HALLE (SAALE) 3

i.V. Müller

Oberbürgermeister

Ergänzender Fachplan zum Bebauungsplan ist:

Gründrondnungsplan vom 12.10.1994 des Dipl.-Ing. M. Därr Halle (Saale)

Gelände-aufnahme Bestandsplan:	Ing.-Büro Marzahn & Greiß Melscher Straße 1 04295 Leipzig Tel. 0341/86874-0 Fax. 86874-99
Grünordnungsplanung:	Dipl.-Ing. M. Därr Heinrich-Zille-Straße 14a 06114 Halle Tel./Fax. 0345 / 2027312
Erschließungsplanung:	Ing.-Büro Reichorter + Gonska Außachstaßraße 19 22800 Erangen o. A. Tel. 07121 / 9889-0 Fax. 9889-50
Städtebauliche Rahmenplanung:	studio bauform Dipl.-Ing. M. Durdiak Im Klapperhof 33c 50670 Köln Tel. 0221 / 1390044 Fax. 1390038 — W.R. Borchardt Dipl.-Ing. Architekt Lindenallee 28 14050 Berlin Tel. 030 / 3023056 Fax. 3019406

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes: Gemeinde: Gemarkung: Flur: Maßstab:
Rahmenkarte Nr. 4313, 4212, 4312
Halle
Halle
Büschdorf
Flur 1
1 : 1000

Stand der Planunterlage (Monat, Jahr): 4313 (4/85); 4212 und 4312 (8/94)

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt am Aktenzeichen: 21/95

Teil B (Textliche Festsetzungen)

(Rot = neu bzw. geändert)

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet "WA" (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Die in § 4 (3) Ziff. 1 - 3 BauNVO genannten baulichen Anlagen und Einrichtungen sind im Baugebiet "WA" nur als Ausnahme zulässig.
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in Anwendung von § 1 (6) 1 BauNVO im Baugebiet "WA" auch als Ausnahme nicht zulässig. § 4 (3) 4 und 5 BauNVO ist daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Grundflächenzahl GRZ = 0,4 (§ 19 BauNVO)
In Anwendung von § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche zugelassen bei einer baulichen Nutzung durch Anlagen i.S. von § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO. Hierbei darf in Ausnahmefällen der Höchstwert mit 0,8 zugelassen werden.

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse Z = II oder III bzw. IV siehe Einschrieb im Plan (§ 20 (1) BauNVO). Zusätzlich zu der Zahl der Vollgeschosse ist in den mit dem Einschrieb "+D" bezeichneten Teilflächen ein Dachgeschoß als weiteres Vollgeschoß zulässig. Die anrechenbare Grundfläche dieses Dachgeschosses darf 80% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

1.1.4 Die größte Höhe der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse (ohne Staffelgeschosse) festgesetzt mit (siehe Randzeichnung):

Gebäude mit Satteldach (einschl. 0,5 m Kniestock)	Gebäude mit Staffelgeschoß
Z = II: HbA = max. 7,70 m	HbA = max. 7,00 m
Z = III: HbA = max. 10,50 m	HbA = max. 9,80 m
Z = IV: HbA = max. 13,30 m	HbA = max. 12,60 m

1.1.5 Unterer Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen ist die vermittelte Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern die Höhe der obersten Außenwandbegrenzung.

1.1.6 Die EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe) darf max. 1,40 m über der vermittelten Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsflächen liegen.

2 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

2.1 Im Baugebiet "WA" wird je nach Einschrieb im Plan festgesetzt:

2.2 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) je nach Einschrieb im Plan. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Ihre Länge darf jeweils 50 m nicht überschreiten.

2.3. Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
Die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Einhaltung eines Grenzabstandes auf der seitlichen Grenze zu errichten. Wird nicht auf die Grenze gebaut, so ist jeweils ein Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten.

3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 Die Gebäude sind mit ihren wesentlichen Außenfronten entsprechend der Planzeichnung auszurichten.

3.2 Städtebauliche Betonungen sind durch Planeinzeichnung zusätzlich gekennzeichnet. Diese Gebäudekörper können durch Dächer, die als Pyramidenstumpf ausgebildet sind oder durch andere Gibelgestaltung hervorgehoben werden. Die max. Gebäudehöhe wird hiervon nicht berührt.

4 Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1 Flächen für Kinderspielflächen, die aufgrund von § 9 (3) BauO LSA bereitzustellen sind, sind teilweise als Hinweis durch Planzeichen kenntlich gemacht. Einzelheiten der Gestaltung und des Umfangs sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

4.2. Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür durch Planeinzeichnung festgelegten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Die Flächen für Stellplätze sind entsprechend der Planeinzeichnung durch Bepflanzung zu gliedern. Rechtsgrundlage ist das Pflanzgebot Ziff. 10.1 dieser Textfestsetzung.

4.4 Darüber hinaus sind Garagen und Stellplätze im gesamten Baugebiet nur als Tiefgaragen mit gemeinsamer Einfahrt an den hierfür durch Planeinzeichnung festgesetzten Stellen zulässig. Alternativ zu den Tiefgaragen kann ein Teil der jeweiligen Stellplätze (max. 50 %) in nachfolgend aufgeführten Bereichen als offene, gegenüber dem Straßenniveau um ca. 1,40 m abgesenkte Stellplätze ausgeführt werden:

WA 1: südwestlich des abgewinkelten Baufeldes
WA 3: Mittelbereich
WA 6: jeweils nordöstlich der abgewinkelten Baufelder

Diese abgesenkten Stellplätze sind nur einreihig und nur im direkten Anschluß an die Gebäudeaußenwände bzw. mit einer dazwischenliegenden Fahrspur zulässig. Sie sind gemäß Ziff. 10.12 Pflanzgebot "pg 12" zu bepflanzen.

5 Fläche für den Gemeinbedarf - Begegnungsstätte - (§ 9 (1) 5 BauGB)

5.1 Höhe der baulichen Anlagen: HbA = max. 6,5 m

5.2 Festsetzungen über die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze). Über die Bauweise gemäß § 22 BauNVO sowie über die Dachgestaltung werden für diese Fläche für den Gemeinbedarf nicht getroffen.

6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

6.1 Die Verkehrsflächen sind entsprechend Planeinzeichnung gegliedert in:
- Fahrbahnflächen
- Geh- und Radwege
- Mischverkehrsfläche
- Flächen für den ruhenden Verkehr (öffentliche Parkierungsflächen)
- Verkehrsgrünflächen (§ 9 (1) LV, § 9 (1) 15 BauGB)

6.2 Verkehrsgrünflächen sind durch Planeinzeichnung im Plan kenntlich gemacht. Sie sind gemäß Ziff. 10.7 und 10.11 dieses Textteils zu bepflanzen (§ 9 (1) 11 LV, § 9 (1) 15 BauGB).

7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) 21 BauGB)

7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht "gr 1, fr 1, ls 1"
Fläche, die mit einem "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gem. § 9 (1) 21 BauGB" zu belasten sind, sind durch Planeinzeichnung und Einschrieb "gr 1, fr 1, ls 1" kenntlich gemacht.

7.2 Gehrecht "gr 2"
Flächen, die mit einem "Gehrecht zu Gunsten der Anlieger gem. § 9 (1) 21 BauGB" zu belasten sind, sind durch Planeinzeichnung und Einschrieb "gr 2" kenntlich gemacht. Als Anlieger gelten auch Besucher und Lieferanten der durch diese Fläche erschlossenen Gebäude und Grundstücke.

7.3 Fahrrecht "fr 2"
Flächen, die mit einem "Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger gem. § 9 (1) 21 BauGB" zu belasten sind, sind durch Planeinzeichnung und Einschrieb "fr 2" kenntlich gemacht. Als Anlieger gelten auch Besucher und Lieferanten der durch diese Fläche erschlossenen Gebäude und Grundstücke.

7.4 Leitungsrecht "lr 2"
Fläche, die mit einem "Leitungsrecht für die Einlegung von Versorgungsleitungen aller Art sowie von Leitungen der Nachrichtenübermittlung zu Gunsten von Anliegern gem. § 9 (1) 21 BauGB" zu belasten sind, sind durch Planeinzeichnung und Einschrieb "lr 2" kenntlich gemacht.

7.5 Leitungsrecht "lr 3"
Fläche, die mit einem "Leitungsrecht für die Einlegung eines Abwasserkanals Querschnitt 280 cm, sowie von zwei Abwasserdruckleitungen DN 400 bzw. DN 600 zu Gunsten der Allgemeinheit gem. § 9 (1) 21 BauGB" zu belasten sind, sind durch Planeinzeichnung und Einschrieb "lr 3" kenntlich gemacht.

7.6. Leitungsrecht "lr 4"
Flächen, die mit einem "Leitungsrecht für die Einlegung einer Wasserdruckleitung DN 1000 und von zwei Gasdruckleitungen DN 300 und DN 600, sowie für die oberirdische Führung von Hochspannungsleitungen zu Gunsten der jeweiligen Träger gem. § 9 (1) 21 BauGB" zu belasten sind, sind durch Planeinzeichnung und Einschrieb "lr 4" kenntlich gemacht.

8 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

8.1 Grünflächen - Öffentlicher Grünzug -
Für eine Teilfläche des Grünzuges wird eine "Spielanlage mit zentraler Versorgungsfunktion bis ca. 900 qm Flächenumfang" (Abenteuerspielplatz) durch Planeinzeichnung festgesetzt. Im Grünzug sind 3 weitere Spielpunkte einzuordnen. Die Lage dieser Spielpunkte sowie Einzelheiten der Gestaltung aller genannten Teilbereiche werden im weiteren Baugenehmigungsverfahren geregelt. Im Zuge einer detaillierteren Durcharbeitung sind Änderungen in der Führung des Wegenetzes zulässig, soweit die Grundzüge des Grünordnungsplanes, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, nicht berührt werden.
Der Grünzug sind Träger eines Fuß- und Rad- Hauptwanderweges.

8.2 Grünfläche - Verkehrsgrünfläche -
Innerhalb der Verkehrsflächen sind Teilflächen als "Verkehrsgrünflächen" festgesetzt. Einzelheiten der Gestaltung und Bepflanzung regeln die Pflanzgebote "pg1", "pg 2" und "pg 11" dieser Festsetzung.

8.3 Grünfläche "Nicht überbaubare Grundstücksfläche"
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Planeinzeichnung Spielpunkte festgesetzt. Einzelheiten der Gestaltung dieser Spielbereiche sind im weiteren Planungsverfahren zu regeln.

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB), das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Maßnahmengebot "mg 1". Lokalisiertes Maßnahmegebot
Innerhalb der durch Planeinzeichnung umgrenzten Bereiche sind die Vegetationsflächen als extensive Wiesen mit baumreichen Gehölzgruppen einheimischer, standortgerechter Gehölzarten auszubilden.

9.2 Der anstehende Oberboden im gesamten Plangebiet ist zu sichern und zu schützen. Im Bereich von Auftrags-, Bau- und Baubetriebsflächen ist der Oberboden vor Beginn der Arbeiten abzutragen und gemäß § 202 BauGB sowie DIN 18300, Pkt. 3.4. zu behandeln.

9.3 Zur Minimierung des Versiegelungsgrades des Plangebietes sind alle zu errichtenden Parkflächen, sowie alle Fuß- und Radwege, in einer wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen.

10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.2 Nr. 25a BauGB)

10.1 Pflanzgebot "pg 1". Einzelbäume.
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und in nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Planeinzeichnung Einzelbäume in der nachfolgend genannten Qualität festgesetzt: Quercus robur (Stieleiche): Hochstamm, 3 x v., 18-20 cm, alle übrigen Baumarten: Hochstamm, 3 x v, 16-18 cm. Für einheitliche Abschnitte sind gleiche Baumarten zu verwenden, deren Standorte und Artenfestsetzung Ziffer 13 regelt. Abweichungen von diesem Prinzip sind nur aus gestalterischen Gründen zulässig. Soweit keine Standortfestlegungen für private Stellplatzflächen getroffen worden sind, sind für je 5 Stellplätze 1 Baum (Hochstamm) zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestabmessung von 2,5 x 4,75 m erhalten, sie sind mit Hochbord gegen Überfahren zu sichern und mit Sträuchern zu bepflanzen, deren Höhe im ausgewachsenen Zustand in Sichtfeldern von Straßen- und Wegeinmündungen 0,8 m nicht überschreiten. Geringe Baumstandortabweichungen können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderungen, Leitungstrassen) als Ausnahme zugelassen werden.

10.2 Pflanzgebot "pg 2". Einzelbäume und flächenhaftes Pflanzgebot.
Die besonders gekennzeichneten Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, unberücksichtigt sonst hierin festgesetzter Einzelbäume, wie folgt mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für je 300 qm Freifläche mind. 1 Baum (Hochstamm, 3 x v. 14 - 16 cm) und mind. 15 % der Fläche standortgerechte Laubgehölze, hiervon mind. 50 % heimische Arten. Pflanzen, deren Holz, Blätter, Blüten oder Früchte giftig wirken können, sowie Stachein und Domen bildende Gehölze, sind auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Begegnungsstätte - ausdrücklich ausgenommen. Die verbleibenden Vegetationsflächen sind als Wiesen anzulegen und max. 4 x jährlich zu mähen.

10.3 Pflanzgebot "pg 3". Einzelbäume und flächenhaftes Pflanzgebot.
Die besonders gekennzeichneten Flächen im Anschluß an die "Grünfläche - Öffentlicher Grünzug" sind , unberücksichtigt sonst hierin festgesetzter Einzelbäume, wie folgt mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen: für je 300 qm Freifläche mind. 1 Baum (Hochstamm, 3 x v., 16 - 18 cm) und mind. 10% der Fläche standortgerechter Laubgehölze mit einem mind. 70 % Anteil einheimischer Arten. Die verbleibenden Vegetationsflächen sind als Wiesen anzulegen und max. 4 x jährlich zu mähen.

10.4 Pflanzgebot "pg 4". Schutzpflanzungen 1.
Die durch Planeinzeichnung besonders gekennzeichneten Flächen sind aus mind. 90 % einheimischen, standortgerechten Bäumen, Heisträuchern und Sträuchern gegen die angrenzenden Flächen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist 3-reihig als komplexe Hecke aufzubauen. Der Baumdeckungsgrad muß mind. 30% betragen. Gegen die Bebauung ist der Pflanzstreifen in lockerer Anordnung mit einer ausgeprägten Saumzone zu gestalten.

10.5 Pflanzgebot "pg 5". Schutzpflanzungen 2.
Der durch Planeinzeichnung besonders gekennzeichnete Pflanzgebotsstreifen ist aus mind. 90 % einheimischen, standortgerechten Bäumen, Heisträuchern und Sträuchern herzustellen. Die Pflanzung ist mindestens 3-reihig als Hecke aufzubauen. Pflanzen deren Holz, Blätter, Blüten oder Früchte giftig wirken können, sowie Stachein und Domen bildende Gehölze, sind dabei ausdrücklich ausgenommen.

10.6 Pflanzgebot "pg 6". Einzelbäume und flächenhaftes Pflanzgebot.
Für die Grünfläche - Öffentlicher Grünzug - gilt als gestaltetische Zielsetzung: Für je 300 qm Grünfläche ist, unberücksichtigt sonst festgesetzter Einzelbäume, mind. 1 Baum (Hochstamm 3 x. v. 16 - 18 cm) und mind. 10 % der Fläche standortgerechte Laubgehölze, hiervon mind. 70 % Anteil heimischer Arten, zu pflanzen. Verbleibende Flächen sind als Wiesen anzulegen und max. 4 x jährlich zu mähen.

10.7 Pflanzgebot "pg 7". Einzelbäume auf Verkehrsgrünflächen.
Die öffentlichen Parkplätze sind entsprechend den Planeinzeichnungen mit Bäumen zu gliedern (Hochstamm, 3 x v. 16 - 18 cm). Die Baumscheiben sind gemäß Ziff. 10.11 zu gestalten und zu bepflanzen. Geringfügige Baumstandortabweichungen können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderungen, Leitungstrassen) als Ausnahme zugelassen werden.

10.8 Pflanzgebot "pg 8". Einzelbäume und flächenhaftes Pflanzgebot.
Die besonders gekennzeichneten Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, unberücksichtigt sonst hierin festgesetzter Einzelbäume, wie folgt mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen: Für je 400 m2 Freifläche mindestens 1 Baum, 15 % der Fläche standortgerechte Laubgehölze, hiervon mind. 50 % heimische Arten. Die Anlage von Hausgärten ist zulässig.

10.9 Pflanzgebot "pg 9". Flächenhaftes Pflanzgebot.
Die Vorgartenbereiche innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit strauchigen Gehölzpflanzungen mit einem Deckungsgrad von mindestens 60 % anzulegen.
Der Anteil standortgerechter Laubgehölze muß mindestens 15 % betragen, der Nadelholzanteil darf 10 % nicht überschreiten. Einfriedungen sind in dem Teilbereich, der von den Planstraßen "R" und "Q" und der Franz-Mayer-Straße umschlossen wird, entlang den Zugangswegen und den Hauszugangsseiten nicht zulässig. Auf den Gartenseiten der Grundstücke sind nur ungeschnittene Hecken bis 1,5 m Wuchshöhe zulässig.

10.10. Pflanzgebot "pg 10". Flächenhaftes Pflanzgebot.
Auf den durch Planeinzeichnung besonders gekennzeichneten Flächen zwischen Franz-Mayer-Straße und den Planstraßen "R" und "Q", ist die Anlage und dauerhafte Nutzung von Hausgärten zu ermöglichen. Der Anteil an Ziergehölzen darf 10 % nicht überschreiten.
Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig. Auf jedem Einzelgrundstück ist je nach Aufteilung mind. 1 Hochstamm- oder 2 Halbstamm-Obstbäume zu pflanzen.

10.11 Pflanzgebot "pg 11". Flächenhaftes Pflanzgebot.
Die durch Planeinzeichnung gekennzeichneten Verkehrsgrünflächen sind mit Laubgehölzen und bodendeckenden Stauden zu bepflanzen, deren Höhe im ausgewachsenen Zustand in Sichtfeldern von Straßen- und Wegeinmündungen 0,8 m nicht überschreiten.

10.12 Pflanzgebot "pg 12"
Die gem. Ziff. 4.4 in den festgesetzten Bereichen anstelle von Tiefgaragen in einer Reihe im direkten Anschluß an die Gebäudeaußenwände bzw. mit einer dazwischenliegenden Fahrspur zulässigen abgesenkten Stellplätze sind gegenüber den angrenzenden Freiflächen mit einem Sichtschutz entweder
- durch mit Klettergewächsen begrünten Pergolen, oder
- durch durchgehende, mind. 1,50 m tiefe standortgerechte Strauchpflanzungen zu versehen.
Bei Anordnung von Pergolen können für die entspr. Stellplatzbereiche die in Ziff. 10.1 "pg1" Satz 4 festgelegten Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen entfallen.

10.13 Bei der Planung und Bauausführung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 1,50 m nach allen Seiten von den in diesem Plan ausgewiesenen Baumstandorten einzuhalten.

10.14 Für die nachfolgend genannten Bereiche werden als Baumarten festgesetzt: Str."Q"- Mittelabschnitt-Ostseite, Str. "S" und Wendeschleife Str. "T": Pyrus calleryana "Chanticleer" (Stadt-Birne), sonstige Str. "T": Acer platanoides "Emerald Queen" (Spitzahorn), Str. "Q"-Mittelabschnitt-Westseite: Quercus robur (Stieleiche), Str. "Q"-Nordabschnitt bis Grünzug und Str. "Q"- Südabschnitt bis Grünzug: Tilia cordata "Rancho" (Linde), Str."R": Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie" (Esche), östliche Grenze südlicher Grünzug: Salix alba "Tristis" (Weide).
Als Leitarten für sonstige Baumpflanzungen und für die Gehölzflächen werden festgesetzt:
Einzelbäume: Acer platanoides (Spitzahorn), Fraxinus excelsior(Esche), Pyrus calleryana (Stadt-Birne) Quercus robur(Stieleiche) Tilia cordata (Winterlinde) Tilia vulgaris(Holländische Linde).
Gehölze: Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudo-platanus (Bergahorn), Alnus incana (Grauerle), Fraxinus excelsior (Esche), Populus alba (Pappel), Prunus avium (Vogelkirsche) Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Salix alba (Baumweide), Ulmus (Ulme- als Resista-Kulturform).

10.15 Fassaden und Fassadenteile, die auf einer Länge von 20 m und mehr keine Fenster und Türen aufweisen, sowie alle fensterlosen Giebelseiten von Gebäuden, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Alle baulichen Müllplatzeinfriedungen sind mit Klettergehölzen zu bepflanzen.

10.16 Im Bereich der Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muß mindestens 1,20 m Oberbodenüberdeckung vorhanden sein. Außerhalb von Baumstandorten ist die Oberbodenüberdeckung mit mindestens 0,5 m Schichtstärke auszubilden.

10.17 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der auf die Errichtung der Baukörper folgenden Vegetationsperiode fachgerecht herzustellen und mit der Bauabnahme zu überprüfen. Eine dauerhafte Erhaltungspflege ist zu sichern.

11 Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25b BauGB)

11.1 Alle in diesem Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

12 Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 (1) 22 BauGB)

12.1 Als Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 22 BauGB sind herzustellen:
1) Private Kinderspielflächen
2) Abfallbehälter-Standplätze
3) Stellplätze und Garagen. Diese Flächen sind nur teilweise durch Planeinzeichnung als Hinweis auf ihre Notwendigkeit kenntlich gemacht. Die Standortfestlegung kann unter Berücksichtigung einer ausreichenden Zugänglichkeit verändert werden. Es ist dabei auf die Vermeidung bzw. Verringerung evtl. möglicher Beeinträchtigungen zu achten. Die Beteiligung an der Gemeinschaftsanlage ist durch Nachweis im Rahmen der Baugenehmigung zu sichern. Im übrigen gilt § 11 BauO LSA und die Ortssatzungen gem. § 87 BauO LSA.

12.2 Private Kinderspielflächen, die gem. § 9 (3) BauO LSA im Rahmen der Baugenehmigung für jedes Gebäude mit mehr als drei bzw. fünf Wohnungen nachzuweisen sind, können als Gemeinschaftsanlagen gem. § 11 BauO LSA zusammengefaßt werden.

12.3 Abfallbehälter-Standplätze sind im Benehmen mit den zuständigen Kommunalbehörden hinsichtlich Standort und Umfang festzulegen. Sie sind durch geeignete Maßnahmen gegen Witterungseinflüsse und direkten Einblick abzuschirmen.

12.4 Tiefgaragen und abgesenkte offene Stellplätze sind nur als Tiefgaragen-Zufahrten im Bebauungsplan festgesetzt. Anordnung und Ausführung sind durch die erforderliche Zahl der Stellplätze und die einschlägigen Vorschriften begrenzt. Die durch die gem. Ziff. 4.4 teilweise zulässige Errichtung abgesenkter Stellplätze anstelle von begrünten Tiefgaragen ggf. entfallenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Rahmen des Bauantrages in anderer geeigneter Art und Lage nachzuweisen.

13 Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

13.1 Das anfallende Regenwasser und Schmutzwasser ist in den Hauptsammler einzuleiten und von dort dem Abwasserpumpwerk und Regenrückhaltebecken zuzuführen.

14 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

14.1 Auf den durch Planeinzeichnung festgesetzten Flächen ist die Errichtung einer elektr. Trafostation als Kompaktanlage und einer TV-Empfangsstation zulässig.

15 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 Abs. 1 BauO LSA)

15.1 Dachform und Dachneigung

15.1.1 Die Dächer der Gebäude sind, sofern in der Planzeichnung (Teil A) nichts anderes festgesetzt ist als Satteldächer mit 35° - 45° Dachneigung, oder als Staffelgeschosse mit Flachdächern (4°-10°), mit Zeltdächern (10°-15°) oder mit Satteldächern (35°-45° Dachneigung) auszuführen.
Pultdächer sind nur in den mit "PD" bezeichneten Teilflächen, sowie für untergeordnete Teilflächen der Gebäude als begehbare Terassendächer zulässig.

15.1.2 Die Dachform und -neigung ist innerhalb der einzelnen Quartiere (WA 1 - WA 7) stets einheitlich auszubilden, wobei die Gestaltung der städtebaulichen Betonungen gem. Ziff. 3.2 dieses Textteils hiervon nicht berührt wird.
In dem von den Planstraßen "R" und "Q" und der Franz-Mayer-Straße umschlossenen Teilbereich sind nur Satteldächer mit 35 - 45 Grad Neigung zulässig.

15.1.3 Staffelgeschosse werden wie folgt festgesetzt:
Die Außenwände sind von der Gebäudekante mind. 0,50 m abzusetzen.

15.2 Dachdeckung

Die Sattel- und Zeltdächer sind mit Ziegeln oder Dachpappen zu decken.
Für Pultdächer sind auch Metalldeckungen zulässig.

15.3 Einfriedungen

15.3.1 Einfriedungen sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches nicht zulässig, ausgenommen der nachstehend genannten Teilbereiche.

15.3.2 Einfriedungen sind in dem Teilbereich, der von den Planstraßen "R" und "Q" und der Franz-Mayer-Straße umschlossen wird, entlang den Zugangswegen und den Hauszugangseiten nicht zulässig ("offene Vorgartenflächen"). Auf den Gartenseiten der Grundstücke sind nur gepflanzte Naturhecken aus einheimischen Gehölzen wechselnder Arten in lockerer Anordnung und bis zu 1,5 m Wuchshöhe zulässig. Diese können zusätzlich durch doppelten Spanndraht bis zu 0,8 m Höhe innerhalb der Heckenpflanzungen gesichert werden. Gasschnittene Hecken, sowie Einfriedungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind nicht zulässig.

15.4 Freiflächen der Reihenhausbebauung

Planbereich zwischen Franz-Maye-Str., Planstraßen "R" und "Q". Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Auf jedem Einzelgrundstück sind nach Aufteilung mind. 1 Hochstamm- oder 2 Halbstamm-Bäume zu pflanzen. Zu verwenden sind vorzugsweise frucht- oder blütentragende Laubbäume heimischer Arten. Nachbarrechtliche Abstandsvorschriften für Baum- und Gehölzpflanzungen werden hiervon nicht berührt.

Rechtsgrundlagen

§ 10 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGl Bl.1, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGl Bl.1, S. 3486)

§ 87 Abs. 1 und 4 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.06.1994 (GVBl S. 723)

§ 13 BauGB

Zeichenerklärung

BauGB = Baugesetzbuch
BauNVO = Baunutzungsverordnung
BauO LSA = Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Begegnungsstätte — Fläche für Gemeinbedarf: Begegnungsstätte (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 Abs.1 BauNVO) hier z.B.: GRZ = 0,4
- III — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs.1 BauNVO) hier z.B.: Z = 3 Vollgeschosse
- D — Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig (§ 20 Abs.1 BauNVO)
- HbA = 6,5 m — Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) hier z.B.: HbA = 6,5 m

Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
- o — Bauweise, offen (§ 22 Abs.2 BauNVO)
- E — Bauweise, offen : nur Einzelhäuser zulässig
- DH — Bauweise, offen : nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- g — Bauweise, geschlossen (§ 22 Abs.3 BauNVO)
- SD/PD/ZD/FD — Dachform: Sattel-/ Pult-/ Zelt-/ Flachdach (§ 87 BauO LSA)
- 35° — Dachneigung (§ 83 BauO LSA) hier z.B.: 35°
- ←→ — Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Ab